IGV Ejendom ApS

Nordre Boulevard 88A, 6800 Varde

Årsrapport for

2024

CVR-nr. 27 40 76 25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. marts 2025.

Kim Dall Refsing
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

1 Ledelsespåtegning

2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ledelsesberetning

4 Selskabsoplysninger

5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

6 Anvendt regnskabspraksis

10 Resultatopgørelse

11 Balance

13 Egenkapitalopgørelse

14 Noter

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for IGV Ejendom ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 28. marts 2025

Direktion

Kim Dall Refsing

Bestyrelse

Lasse Bæk Olesen formand	Kim Dall Refsing	Thorkil Lorenzen
Nicki Askjær Storm	Mads Møller Lauritsen	

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i IGV Ejendom ApS

Konklusion
Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for IGV Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion
Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet
Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet
Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen
Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 28. marts 2025

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Lars Æbelø-Nielsen
statsautoriseret revisor
mne33693

Selskabsoplysninger

Selskabet	IGV Ejendom ApS Nordre Boulevard 88A 6800 Varde
	CVR-nr.: 27 40 76 25 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Lasse Bæk Olesen, formand Kim Dall Refsing Thorkil Lorenzen Nicki Askjær Storm Mads Møller Lauritsen
Direktion	Kim Dall Refsing
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N
Bankforbindelse	Sydbank A/S, Vestergade 4, 6800 Varde

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er erhvervelse af fast ejendom med henblik på udlejning.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Det ordinære resultat efter skat udgør 247.955 kr. mod 198.151 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Egne kapitalandele

Selskabets beholdning af egne aktier udgør 31.250 stk. a 1 kr., hvilket svarer til 16,67 % af selskabskapitalen.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der har ikke været begivenheder efter regnskabsårets udløb, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for IGV Ejendom ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste
Bruttofortjeneste indeholder huslejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den perioder, som lejen vedører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Ejendommens driftsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Af- og nedskrivninger
Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat
Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte aconto-skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2024	2023
	Bruttofortjeneste	**703.886**	**669.758**
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-168.222	-167.971
	Resultat før finansielle poster	**535.664**	**501.787**
	Andre finansielle indtægter	2	1.109
1	Øvrige finansielle omkostninger	-216.653	-247.059
	Resultat før skat	**319.013**	**255.837**
2	Skat af årets resultat	-71.058	-57.686
	Årets resultat	**247.955**	**198.151**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Udbytte for regnskabsåret	250.000	250.000
	Disponeret fra overført resultat	-2.045	-51.849
	Disponeret i alt	**247.955**	**198.151**

Balance 31. december

Aktiver

Note		2024	2023
	Anlægsaktiver		
3	Grunde og bygninger	6.517.506	6.676.404
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	38.992	33.266
	Materielle anlægsaktiver i alt	6.556.498	6.709.670
	Anlægsaktiver i alt	**6.556.498**	**6.709.670**
	Omsætningsaktiver		
	Andre tilgodehavender	120.418	143.340
	Tilgodehavender i alt	120.418	143.340
	Likvide beholdninger	2.311	1.109
	Omsætningsaktiver i alt	**122.729**	**144.449**
	Aktiver i alt	**6.679.227**	**6.854.119**

Balance 31. december

Passiver

Note		2024	2023
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	187.500	187.500
	Reserve for opskrivninger	1.479.517	1.511.680
	Overført resultat	630.405	600.286
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	250.000	250.000
	Egenkapital i alt	**2.547.422**	**2.549.466**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	156.698	187.412
	Hensatte forpligtelser i alt	**156.698**	**187.412**
	Gældsforpligtelser		
4	Gæld til realkreditinstitutter	3.606.131	3.746.482
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.606.131	3.746.482
	Kortfristet del af langfristet gæld	141.752	135.691
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
	Selskabsskat	43.772	52.704
	Anden gæld	163.452	162.364
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	368.976	370.759
	Gældsforpligtelser i alt	**3.975.107**	**4.117.241**
	Passiver i alt	**6.679.227**	**6.854.119**

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-kapital	Reserve for op-skrivninger	Overført resul-tat	Foreslået ud-bytte for regn-skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	187.500	1.511.680	600.287	250.000	2.549.467
Udloddet udbytte	0	0	0	-250.000	-250.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-2.045	250.000	247.955
Ned- og afskrivninger	0	-41.235	41.235	0	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	9.072	-9.072	0	0
	187.500	**1.479.517**	**630.405**	**250.000**	**2.547.422**

Noter

		2024	2023
1.	**Øvrige finansielle omkostninger**		
	Andre finansielle omkostninger	216.653	247.059
		216.653	**247.059**
2.	**Skat af årets resultat**		
	Skat af årets resultat	101.772	88.704
	Årets regulering af udskudt skat	-30.714	-31.018
		71.058	**57.686**

3. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2024	45.363	6.674.005
Tilgang	15.050	0
Kostpris 31. december 2024	**60.413**	**6.674.005**
Opskrivninger 1. januar 2024	0	1.937.780
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-41.235
Opskrivninger 31. december 2024	**0**	**1.896.545**
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	12.097	1.935.381
Årets afskrivninger	9.324	117.663
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	**21.421**	**2.053.044**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**38.992**	**6.517.506**
Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger	0	4.617.961

Noter

		31/12 2024	31/12 2023
4.	**Gæld til realkreditinstitutter**		
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.747.883	3.882.173
	Heraf forfalder inden for 1 år	-141.752	-135.691
		3.606.131	**3.746.482**
	Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	3.012.012	3.180.841

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.787 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 6.518 t.kr.